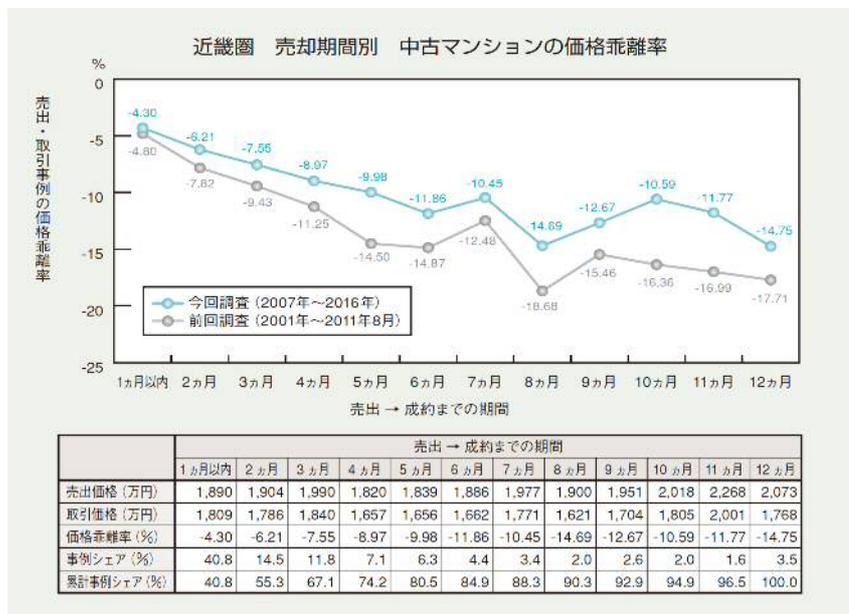


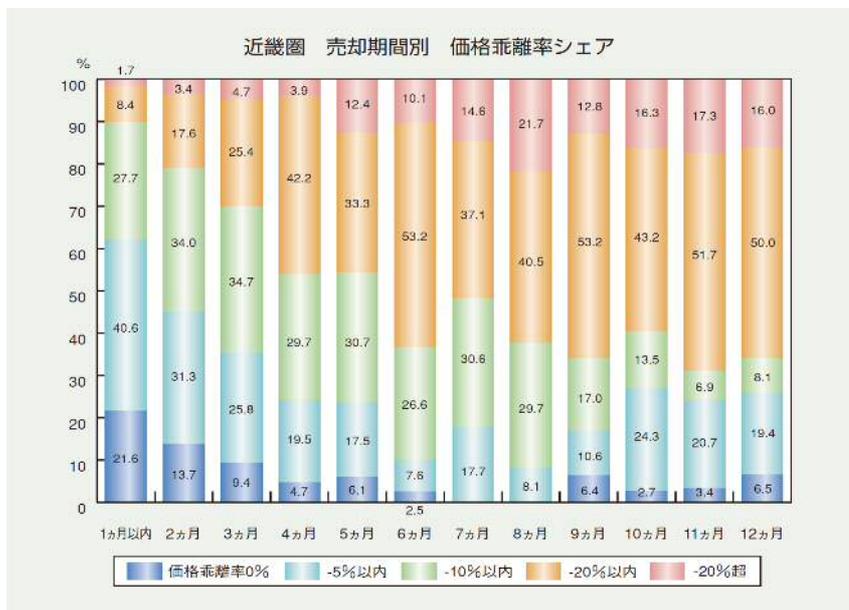
東京カンテイ 中古マンションの売出・取引事例に基づく価格乖離率の最新データを公表
近畿圏 売出し開始から1ヵ月以内で成約に至った住戸の価格乖離率は-4.30%
売却期間の長期化に伴う乖離率の拡大傾向は変わらずも、前回調査時に比べて緩やかに

◆売却期間の違いによる価格乖離率とそのシェア

近畿圏における直近10年間(2007年～2016年)での価格乖離率を売却期間ごとに見ると、売却期間が1ヵ月以内での価格乖離率は-4.30%で、期間の長期化に伴って乖離率も拡大する傾向は変わらない。ただし、前回調査時に比べて緩やかになっている。不動産取引における専属専任媒介・専任媒介契約の有効期間である3ヵ月以内に限定すると、平均で-5.31%となっており、売出し開始からの3ヵ月間では最初の売出価格から5%程度値下げした金額で成約に至っていたことになる。首都圏よりも概ね1ポイント上回っているが、4ヵ月以降ではさほど違いは見られない。



各売却期間における事例シェアでは、長期化に伴って縮小傾向を示しており、売却期間が1ヵ月以内でのシェアは40.8%(前回調査時49.3%)と、全体の4割近くが売出し開始から1ヵ月以内で成約に至っている。ただ、今回の調査期間には直近にかけての価格調整局面が含まれている影響もあり、1ヵ月以内で成約に至るケース自体は減少している。3ヵ月以内に限定すると、累積事例シェアは67.1%で全体の2/3以上を占め、売出し開始から2回目の媒介契約の有効期間が終了するまでには84.9%に達しており、首都圏と同じくほとんどのケースで成約に至っていることになる。

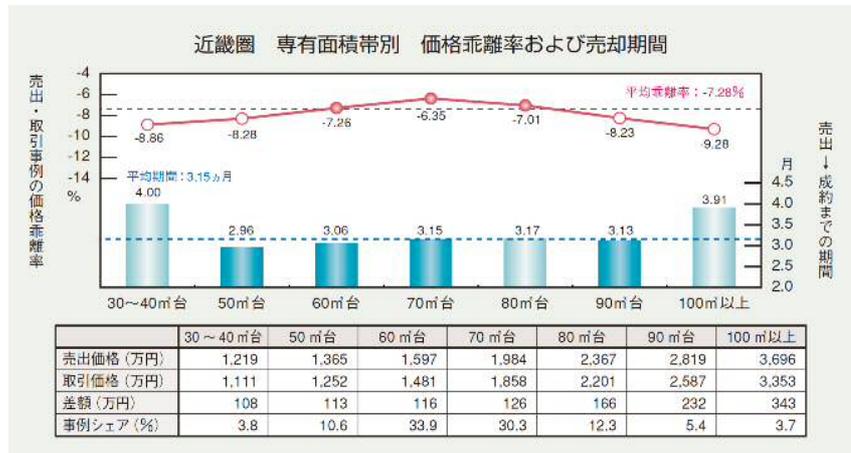


売却期間ごとに価格乖離率のシェア構成を見ると、売却期間が1ヵ月以内で最も大きなシェアは「-5%以内」の40.6%で、次いで「-10%以内」の27.7%、「0%(=売出価格から値下げせずに成約に至っているケース)」も2割超のシェアを占めている。また、価格乖離率が-10%を超えるケースの合計シェアは全体の1割程度に留まっている。売出し開始から時間の経過とともに価格を値下げして成約に至るケースが増えてはいるものの、首都圏に比べてその割合は大きくない。

◆マンションの属性別価格乖離率および売却期間(一部抜粋)

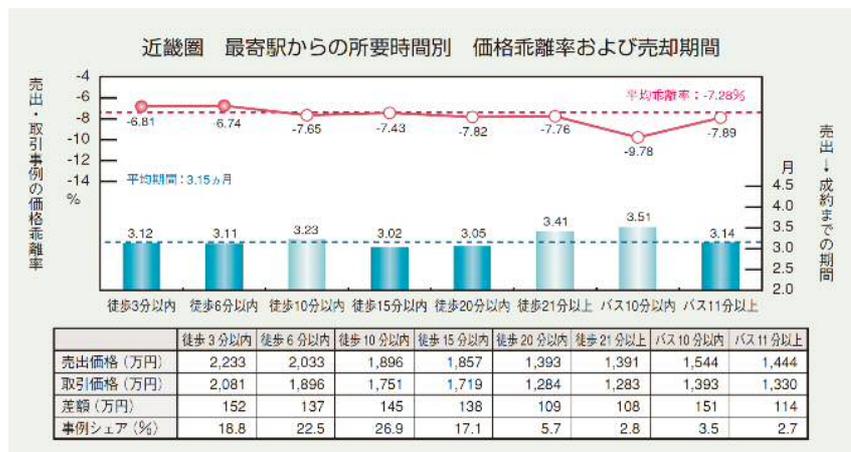
① 専有面積による違い

専有面積帯別での価格乖離率は「70㎡台」の-6.35%が最も小さく、「60㎡台」から「80㎡台」にかけては近畿圏平均を下回っている。一方、面積が極端に狭かったり広かったりするほど価格乖離率は大きくなる傾向にあり、「30~40㎡台」や「100㎡以上」では-9%程度と近畿圏平均から1.5ポイント以上も上回っている。売却期間に関しても似通った傾向が見られ、「30~40㎡台」や「100㎡以上」では4ヵ月程度と近畿圏平均から大きく逸脱している。投資向けワンルーム・コンパクトタイプの住戸や高い価格水準となってしまう広い面積の住戸に対する購入ニーズは限定的であるのに対し、一般的なファミリータイプの住戸では引き合いの良さや3/4以上の事例シェアを占めている点からも購入ニーズは非常に高いことが窺える。



② 最寄駅からの所要時間による違い

最寄駅からの所要時間別では、駅近の「徒歩3分以内」や「徒歩6分以内」で価格乖離率・売却期間ともに近畿圏平均を下回り、駅遠の「徒歩21分以上」や「バス10分以内」では対照的に上回っていることから、基本的には所要時間の増加に伴って価格乖離率や売却期間は拡大する傾向にあると言ってよいだろう。ただし、「バス10分以内」を除けば価格乖離率・売却期間ともに近畿圏平均から大きな差が生じるまでには至っていない。マンション購入者が交通利便性や資産性を重視する動きは主に首都圏で見られていたが、今回の分析結果では同様の特徴が少なからず認められており、近畿圏においても「駅近志向」が浸透し始めている。



●中古マンションの「価格乖離率」とは

中古マンションが売りに出された際の価格(=売出価格)とその物件が成約に至った際の価格(=取引価格)の差額との比率。

$$\text{価格乖離率} = (\text{取引価格} - \text{売出価格}) \div \text{売出価格} \times 100\%$$

価格乖離率が正の値となるケースはごく稀であることから、負の値となるケースのみを対象としている。また、データ抽出にあたっては、専有面積や部屋番号、フロア階数や間取りタイプなどの情報を基に住戸の特定が可能な事例について各取引事例と当該住戸から生じた売出事例の中で最も古いもの(=最初の売出事例)を突き合わせ、売出開始から成約までに要した期間が12ヵ月以内の組み合わせのみを対象として分析している。